

持ち家の帰属家賃の推計における新方式案について¹

内閣府経済社会総合研究所国民経済計算部国民支出課研究専門職 松山 幸平
内閣府政策統括官（経済財政分析担当）付参事官（海外担当）付 平岡 和樹
（元・内閣府経済社会総合研究所国民経済計算部国民支出課）

1 はじめに

SNA体系では、市場取引が行われていないものを評価するため、しばしば帰属計算を行う。持ち家の生み出すサービスに対して行う帰属計算は、測定対象の質的な差異・変化を捉えることが重要であり、GDPに占める規模の大きさ²から、重要なテーマである一方、その推計には困難が付きまとう。

我が国の国民経済計算における持ち家の帰属家賃は、5年周期の基礎統計である『住宅・土地統計』（総務省）から得られる民営家賃価格を基にベンチマーク値を推計しており、さらに、その変化からトレンドを推計して外挿し、足下の『消費者物価指数』（総務省）の家賃指数の変動を加味して延長推計を行っている。そして基準改定では、5年間にわたって延伸した推計値と、新たに得られる『住宅・土地統計』の結果との差を遡及して反映する。そのため、住宅賃貸市場で大きな価格変動が生じると、『住宅・土地統計』から外挿したトレンドと『消費者物価指数』をベースに延長推計した持ち家の帰属家賃も連動して大幅な改定が生じうる。

実際、2020年基準改定では、『令和5年住宅・土地統計』（総務省）を用いて再推計した家賃単価は2018年と比して大幅に上昇し、それまでの延長推計から得られていた横ばいのトレンドと異なっていたことから、持ち家の帰属家賃に大幅な改定が生じた。そのため、統計委員会国民経済計算体系的整備部会（以下、「SNA部会」という。）では、次回以降の基準改定における改定を抑制するべく、延長推計の方法について改善案の検討が行われた。

本稿では、部会で議論された複数の改善案のうち、『消費者物価指数』では捕捉が困難と考えられる新規に成約する家賃（以下、「新規家賃」という。）の影響を反映するために考案した、不動産価格や人口動態に着目した方式（本稿では、便宜的に「新方式案」と呼ぶ。）について、現行の手法との比較を通じて解説する。あわせて、新方式案の妥当性を検証した。

本稿の構成は次のとおりである。第2節は、従来の推計手法を説明し、第3節では新方式案の具体的な方法論を解説する。第4節では新方式案の検証結果を述べ、第5節は結論を述べる。

¹ 本稿は、第42回及び第43回国民経済計算体系的整備部会（令和7年9月18日及び同年10月9日開催）提出資料の方法論を解説した論文である。本稿作成にあたっては、一橋大学の清水教授から、特に学術的な観点で貴重なご指導をいただいた。また、内閣府経済社会総合研究所内から有益なコメントをいただいた。本稿の執筆にご協力いただいた皆様にこの場で御礼を申し上げたい。なお、本稿の内容は、筆者が属する組織の公式の見解を示すものではなく、本稿に含まれ得る誤り等に関する一切の責任は筆者個人に帰属する。

² 2020年基準で、我が国の持ち家の帰属家賃は約58兆円（2024暦年）。GDPに占める割合は1割弱。

2 従来の推計手法とその課題

本節では、2000 年基準改定以降採用されていた、従来の推計手法である 2015 年基準の持ち家の帰属家賃の推計方法について述べた後に、2020 年基準改定における作業の中で明らかになった課題や、SNA 部会で行われた議論を述べる。

詳細に入る前に、我が国の SNA（以下、「J SNA」という。）における持ち家の帰属家賃の推計方法について、概要を解説する。持ち家の帰属家賃は、5 年ごとに実施される周期調査である『住宅・土地統計』の対象年次（以下、「ベンチマーク年」という。）と、それ以外の期間で異なる基礎統計から作成している。ベンチマーク年は『住宅・土地統計』から得られる民営借家の家賃単価から、持ち家の家賃単価への補正を行うことで作成し、ベンチマーク年以外の期間では、直近のベンチマーク年で作成した家賃単価を基に、『住宅・土地統計』における家賃単価のトレンドに、『消費者物価指数』における家賃単価の変化を加味して推計を行っている。

この手法は、2000 年基準改定での議論を基礎としている。荒井（2005）によれば、当時の J SNA では、単位面積あたりの全国平均の借家の平均家賃を持ち家に当てるというシンプルな方式が採用されており、持ち家・借家が提供する住宅サービスの質に影響を与えと考えられる地域性や木造／非木造という構造、築年数の影響が十分に考慮されていなかった。そのため、『産業連関表』や『全国消費実態調査』（総務省）など、その他複数の政府統計における持ち家の帰属家賃の水準に対して、過大推計ではないかという問題意識のもと、改善方法が議論された。その結果、ベンチマーク年については、『住宅・土地統計』で得られる所在地（都道府県）、構造（木造／非木造）、建築時期（7 区分）といった属性ごとに、対応する借家の家賃を利用することで、借家の家賃を補正して持ち家の家賃を推計することとし、持ち家と借家の性質の違いを考慮した推計方法が採用されることとなった³。

しかしながら、上述の議論は、ベンチマーク推計の改善を目的としたもので、延長推計については、上記の属性等を踏まえて、細分化して対応するという方針を示す形に留まっている。こうした議論を踏まえて、延長推計にあたっては、『消費者物価指数』と『住宅・土地統計』の違いを考慮し、基調となるトレンドを『住宅・土地統計』の結果から外挿した上で、足下の『消費者物価指数』の家賃指数の変動を加味する形としていたが、この手法は、ベンチマーク年以降にトレンド変化が生じた場合にそれを捕捉できるものではなかった。実際、民営借家市場における価格のトレンド変化が観察されなかった 2005 年、2011 年、2015 年のそれぞれの基準改定では、延長推計値とベンチマーク推計値に大きな乖離は見られなかったが、2020 年基準改定では、ベンチマーク推計に利用した『住宅・土地統計』と、上記手法による延長推計値の結果が大きく乖離し、延長推計の推計方法の妥当性が課題となった。

（1）2015 年基準における持ち家の帰属家賃の推計

2015 年基準の推計方法については、前述のとおり、『住宅・土地統計』から得られる民営借

³ 国民経済計算調査会議 基準改定課題検討委員会（平成 17 年 2 月）及び同調査会議総会（平成 18 年 7 月）
(<https://www.esri.cao.go.jp/jp/sna/seibi/kaigi/kakogiji.html>)

家の家賃単価に対して、都道府県、構造、建築時期といった属性を考慮することで、借家と持ち家の質的な違いを補正した床面積当たりの家賃単価を作成し、ベンチマーク値としている。さらに、延長推計では、『消費者物価指数』及び『住宅・土地統計』のトレンドから家賃単価を推計している（表 1）。

表 1 持ち家の帰属家賃の延長推計方法（2015 年基準）

・ $t = 0, 20$ をそれぞれ直近 2 回のベンチマーク時点（ t の単位は四半期。ベンチマーク時点は、『住宅・土地統計』の調査年の 7-9 月期。）、

・ CPI_t を消費者物価指数の家賃指数、 H_t を住宅土地統計から得られる帰属家賃とすると、延長推計（ $t \geq 21$ ）における家賃単価 P_t は

$$P_t = P_{t-1} \times \left(\frac{CPI_t}{CPI_{t-1}} + T \right)$$

・ ただし T は、直近 2 回分の住宅・土地統計の結果 H_0, H_{20} と当該時期の消費者物価指数の変化率の差分から得られるトレンド

$$T := \left(H_{20}/H_0 \right)^{1/20} - \left(CPI_{20}/CPI_0 \right)^{1/20}$$

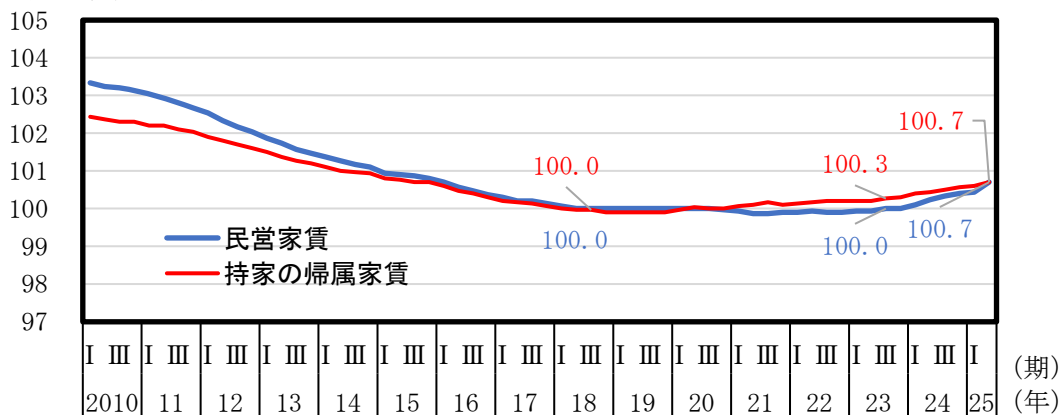
である。

この手法は、『住宅・土地統計』の直近 2 回分から得られる家賃変化をトレンドとして外挿することにより、『消費者物価指数』によって得られる足下の変化の他、「継続家賃の影響を強く受ける」（北他（2025））とされる『消費者物価指数』の動向だけでは捉えられない新規家賃の変化や家賃を取り巻く経済社会の構造変化を捉えようというものである。

実際、『消費者物価指数』がほぼ横ばいの推移をしているため（図 1）、『消費者物価指数』は延長推計の結果にほとんど影響を与えることがなく、延長推計の家賃単価は、『住宅・土地統計』のトレンドを外挿した次式に近似していたこととなる。

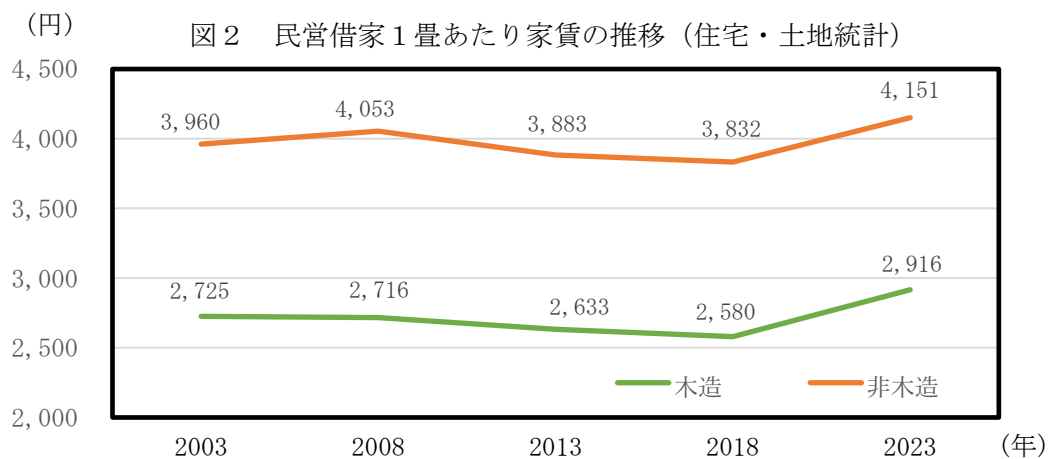
$$P_t \approx P_{t-1} \times \left(H_{20}/H_0 \right)^{1/20}$$

(2020 年平均=100) 図 1 消費者物価指数における持ち家の帰属家賃



(2) 推計上の課題と SNA 部会における議論

前項のとおり、2015 年基準の延長推計は、結果として『住宅・土地統計』の家賃変化を外挿したものに近似されるため、トレンドが変化する局面では、適切な水準変化を捉えることが困難であった。コロナ禍を経て各種民間データにおいて賃貸料の上昇が見られる中、『消費者物価指数』の賃貸料は横ばいの動き⁴が続いていた。このような中、『令和 5 年（2023 年）住宅・土地統計』における家賃単価が大きく上昇した結果（図 2）、これを反映した 2020 年基準改定の持ち家の帰属家賃において、2023 暦年で約 10 兆円の大幅な上方改定が発生したのは前述のとおりである。



上記の改定の報告を受けた SNA 部会では、『令和 5 年（2023 年）住宅・土地統計』をベンチマークに反映することが議論され、結論として了承された一方、延長推計については、既存の手法の推計精度の改善が検討された⁵。国民経済計算部では、これまで述べたように、既存の手法では家賃単価のトレンド変化局面における延長推計の推計精度に課題があること、推計結果の補正が、5 年ごとのベンチマーク改定のタイミングに限られており推計が硬直的であるなどの課題を認識し、本稿で解説する新方式案を考案するに至った。

SNA 部会では、国民経済計算部から新方式案を含む複数の案を示した上で議論された。その結果、『住宅・土地統計』のトレンドが変化する局面では、延長推計に慎重を期す観点から『住宅・土地統計』から得られるトレンドを引き続き利用し、(表 1)における T について、従前の 5 年分ではなく 2013～2023 年の 10 年分から得られるトレンドを用いる方式が採用され⁶、本稿で解説している新方式案については、引き続き研究を進めることとされた。

新方式案は、今後も研究・検討が必要とされたものの、『住宅・土地統計』のトレンドが変化する局面においても、家賃の変化を捉えることができると一定の評価もなされた。次節では、

⁴ Shimizu et al. (2010) は、日本の家賃の価格改定頻度の低さにより粘着性が高いことを指摘している。

⁵ なお、今般の改定は家賃価格の変化を主因とするものであることから、帰属家賃の算出に必要な持ち家面積の推計方法は論点となっていない。そのため、本稿では持ち家面積の推計は取り扱わない。

⁶ 詳細は第 43 回国民経済計算体系的整備部会を参照。

(https://www.soumu.go.jp/main_sosiki/singi/toukei/sna/kaigi/02shingi05_02000791.html)

その具体的な推計手法を述べる。

3 新方式案の推計手法の詳細

本節では、最終的には採用されなかったものの、『住宅・土地統計』のトレンドが変化する局面においても、家賃の変化を捉えることが期待できる新方式案の推計手法について解説する。新方式案の問題意識は、『消費者物価指数』の設計上、捕捉が困難と考えられる要素を補完することにある。我が国の家賃そのものが硬直的に推移する背景には、契約慣行、制度的要因、需給環境など、様々な原因が指摘されている⁷。一方で、『消費者物価指数』の家賃指数に見られる硬直性について、こうした実体経済上の要因に加え、調査方法上、新規家賃の動きを十分に捕捉しにくいという測定上の要因も影響している可能性がある⁸。実際、我が国では、契約更新時に一方的に賃料を引き上げることは困難であることから、賃借人の新規募集時に引き上げることが一般的である。このため、新方式案では別途、新規家賃の変化を捉えるための推計手法を考案した。

具体的には、『消費者物価指数』の変化率を継続して住む世帯（継続家賃世帯）の価格変化と見做して、新規家賃の変化率は『不動産価格指数（住宅）』（国土交通省）⁹を補正して推計する。一国全体の家賃単価は、継続家賃と新規家賃を、『住民基本台帳人口移動報告』等の人口動態データから推計した世帯数ウェイトで加重平均することで算出する。

また、前節で述べた従来手法の2つの課題に対処するため、四半期推計と年次推計での両面から改善を行った。四半期推計では、上述の新規家賃の動向から、家賃単価のトレンド変化を捉えることをコンセプトにしており、年次推計では、四半期推計を精緻化する手法を組み込んで、速報推計を年次推計で確報化していく設計とした。

（1）四半期推計の概略

四半期推計では、住宅の構造（木造、非木造）別に、単位面積当たり家賃をそれぞれ推計して算出している。『住宅・土地統計』の対象年次の7-9月期は、単位面積当たり家賃について同統計を基に推計し、それ以外の四半期及び年次は、『消費者物価指数』の家賃単価、『不動産価格指数』の住宅取引価格水準、『住民基本台帳人口移動報告』の人口動態から推計する。

推計式は、全国平均の家賃単価を、継続家賃と新規家賃の加重平均と見做して、各項の単価とウェイトが時系列変化するモデルとした。四半期ごとに w_t の割合で引っ越し等による住替えが行われた場合、当該住宅（第2項）については新規家賃 P_i^N を適用し、 t 期目までで住替えが行われなかった住宅（第1項）については、継続家賃として、 P_{20}^C に『消費者物価指数』の

⁷ 例えば、白塚（2023）においても、借地借家法の影響による家賃価格の硬直性が指摘されている。

⁸ 第134回サービス統計・企業統計部会 資料3では、消費者物価指数の家賃指数を作成するための基礎調査となる小売物価統計調査の家賃調査において、新築物件の捕捉が困難であることが説明されている。
(https://www.soumu.go.jp/main_content/001019005.pdf)

⁹ 不動産価格指数とは、国土交通省が実施する「不動産の取引価格情報提供制度」により蓄積された年間約30万件の不動産の取引価格情報をもとに作成した、全国・ブロック別・都市圏別等の不動産価格の月次動向を表す指数である。当該指数は新規家賃を直接把握するものではない。本稿の新方式案は、取引された住宅不動産の価格変化は新規家賃の変化に連動する、との考えに基づく。

(https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk5_000085.html)

変化率を加味している（表 2）。

表 2 持ち家の帰属家賃の延長推計方法（四半期・新方式案）

✓ CPI_t, CPI_{20} : t 時点、直近のベンチマーク時点の家賃指数

P_{20}^C : ベンチマーク時点の価格水準

P_i^N : 新規家賃の価格水準

w_i : i 時点で住替え等を行った住宅の割合

に対して、一国全体の家賃単価 P_t^C の延長推計 ($t \geq 21$) は

$$P_t^C := \left(1 - \sum_{i=21}^t w_i\right) \cdot \left(P_{20}^C \cdot \frac{CPI_t}{CPI_{20}}\right) + \sum_{i=21}^t w_i \cdot P_i^N$$

によって算出する。

上記で定義したそれぞれの変数について、本手法では以下のとおり推計する。なお、推計式は『令和 5 年（2023 年）住宅・土地統計』を最新ベンチマークとした場合の延長推計とした：

・ CPI_t の推計

住宅の構造（借家木造、借家非木造、持ち家木造、持ち家非木造、公営住宅）ごとに『消費者物価指数』の家賃水準を用いる。

・ P_{20}^C の推計

$t = 20$ となるベンチマーク値は、『住宅・土地統計』の結果を用いて計算。

・ w_t の推計

U_{R5} : 入居時期が 2023.9 までの 民営借家戸数（『住宅・土地統計』から集計）

$U_{R5_2018.9}$: 入居時期が 2018.9 までの 民営借家戸数（『住宅・土地統計』から推計）

に対して、新規入居率 $R_{\text{新}}$ を、

$$R_{\text{新}} := \frac{U_{R5} - U_{R5_2018.9}}{U_{R5}}$$

によって定める。

$R_{\text{新}}$ は、『住宅・土地統計』での民営借家戸数のうち、2018.10～2023.9（ベンチマーク間）において入居した借家の割合を表す。

更に、季節性を踏まえて分割することで w_t を定める。

$$w_t := \left(\frac{J_t}{\sum_{i=1}^{20} J_i} \right) \cdot R_{\text{新}} \quad (1 \leq t \leq 20 : \text{ベンチマーク間の推計})$$

$$w_{t'} := \left(\frac{J_{t'}}{\sum_{i=1}^{20} J_i} \right) \cdot R_{\text{新}} \quad (t' \geq 21 : \text{ベンチマーク以降の延長推計})$$

※ $J_{t'}$: データがない場合は、前年同期値で仮置き

ただし、ウェイトには、

J_t : 都道府県内及び都道府県間移動者数(『住民基本台帳人口移動報告』)
を用いる。

・ P_t^N の推計

E_t : t 四半期における『不動産価格指数 (住宅)』(全国・原系列)

R_t : t 四半期において取引された住宅不動産の取引前の価格水準 (全国)
を用いて

$$P_t^N := P_{20}^C \cdot \left(\frac{E_t}{R_t} \right)$$

によって推計する。本稿では R_t を参照水準と呼ぶ。

参照水準とは、 t 四半期において取引された住宅不動産全体における取引前の価格水準のことであり、言い換えると、当該期に引っ越しを行った世帯全体の引っ越し前の家賃水準をモデル化したものである。不動産価格指数 E_t と参照水準 R_t の比によって新規家賃の上昇率を算出することで、当該期の新規家賃が、一国全体の継続家賃に対してどの程度インパクトがあるのかを評価していることになる。 R_t の推計方法の詳細については補論で述べるが、アイデアとしては、 t 四半期に引っ越しを行った世帯全体における居住期間の世帯数分布を一定の仮定のもとで推計して、当該分布をウェイトに『不動産価格指数 (住宅)』を加重平均するものである。

(2) 年次推計の概略

年次推計では、住宅構造別に「単位面積当たり家賃×総面積」を算出していた四半期推計とは異なり、都道府県別に「1 世帯当たり家賃×世帯数」を算出して、補正率として用いることとする。

具体的には、『住宅・土地統計』のベンチマーク年は、都道府県別世帯数・1 世帯あたり家賃いずれも同統計を基に推計し、それ以外の年次は、『住民基本台帳人口移動報告』、『住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査』(総務省)等から都道府県別世帯数、『消費者物価指数』の家賃単価、『不動産価格指数』の地域別住宅取引価格水準等から 1 世帯あたり家賃を推計する。

都道府県別に算出した「1 世帯当たり家賃×世帯数」を合算して全国の総家賃として、その前年比を四半期推計結果に対する補正率として用いることで補正を行う。

具体的な推計式は以下のとおり (表 3)。

表 3 持ち家の帰属家賃の延長推計方法（年次・新方式案）

✓ 総家賃補助系列 A_y は、

$\tilde{P}_y^C$: y 年時点の都道府県別の継続家賃単価

$\tilde{S}_y$: y 年時点の都道府県別世帯数（『住民基本台帳人口移動報告』）

に対して、以下のとおり推計する：

$$A_y = \sum_{\text{都道府県別}} \tilde{P}_y^C \cdot \tilde{S}_y$$

✓ $y = 5$ を直近ベンチマークとして、都道府県別 1 世帯あたり家賃 $\tilde{P}_y^C$ の延長推計 ($y \geq 6$) は、四半期推計と同様に

$$\tilde{P}_y^C := \left(1 - \sum_{i=1}^y \tilde{w}_i\right) \cdot \left(\tilde{P}_5^C \cdot \frac{\tilde{CPI}_y}{\tilde{CPI}_5}\right) + \sum_{i=1}^y \tilde{w}_i \cdot \tilde{P}_i^N$$

$\tilde{CPI}_y, \tilde{CPI}_5$: y 年、ベンチマーク年における消費者物価指数の家賃指数 ($y \geq 6$)

$\tilde{P}_y^N, \tilde{P}_5^N$: y 年時点、ベンチマーク年の新規家賃単価 ($y \geq 6$)

$\tilde{w}_y$: y 年において住替えた住宅の割合 ($y \geq 6, 0 \leq \tilde{w}_y \leq 1$)

年次推計では、上記で算出した時系列 A_y の前年比を補正率として、遡及改定を行う。

また、上記で定義したそれぞれの変数について、本手法では以下のとおり推計する：

・ $\tilde{CPI}_y$ の推計

全ての都道府県で一律に、民営家賃（『消費者物価指数』）を用いる。

・ $\tilde{P}_y^N$ の推計

$\tilde{E}_y$: y 年における『不動産価格指数（住宅）』（地域別・原系列・年平均）

$\tilde{R}_y$: y 年において取引された住宅不動産全体における取引前の価格水準（全国）

$$\tilde{P}_y^N := \tilde{P}_5^C \cdot \left(\frac{\tilde{E}_y}{\tilde{R}_y}\right)$$

によって推計する。各変数は、四半期推計で用いた系列の年平均を使用している。

参照水準の年平均 $\tilde{R}_y$ の推計方法は、四半期推計で得られた結果の単純平均とする。詳細については、補論を参照。

・ $\tilde{P}_5^C$ の推計

$y = 5$ となるベンチマーク年は、都道府県別借家家賃（『住宅・土地統計』）を使用。

・ $\tilde{w}_y$ の推計

都道府県ごとに、当該年で新規入居が行われた割合（世帯数ベース）を推計し、 $\tilde{w}_y$ とする。具体的には、

F_y : y 年時点の都道府県別世帯数

N_y : y 年時点の都道府県別人口

(『住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査』)

N_y^* : y 年時点の都道府県別新規入居人数 (『住民基本台帳人口移動報告』)

を用いて、都道府県別新規入居世帯数ウェイト F_y^*

$$F_y^* := \frac{N_y^*}{(N_y/F_y)}$$

を作成し、都道府県別新規入居世帯数 $\tilde{F}_y^*$ を

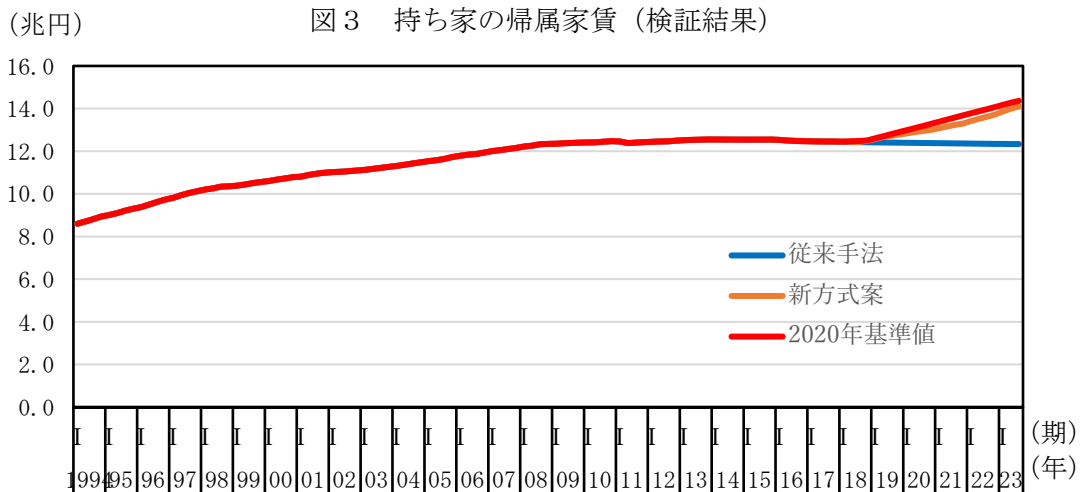
$$\tilde{F}_y^* := \frac{F_y^*}{\sum_{\text{全国}} F_y^*} \cdot \left(\sum_{i: \text{当該年}} w_i \right) \cdot \left(\sum_{\text{全国}} F_y \right)$$

と推計する。これを用いて、各都道府県について $\tilde{w}_y$ は以下のとおり :

$$\tilde{w}_y := \tilde{F}_y^* / F_y$$

4 検証結果

本節では、第3節で述べた方法論についていくつか検証を行う。はじめに、仮に新方式案を採用していた場合、『令和5年住宅・土地統計』に基づくベンチマーク推計値をどれだけトレースできるかについて、試算する。具体的には、『平成30年住宅・土地統計』から得られるベンチマーク推計値(2018年7-9月期値)から、新方式案を用いて延長推計した場合の持ち家の帰属家賃を試算し、『令和5年住宅・土地統計』に基づくベンチマーク推計値(2023年7-9月期値)と比較した。その結果が図3であるが、従来方式と比較して、新方式案では現行方式よりも今回のベンチマークの取り込みをトレースできることが確認できた¹⁰。



次に、新方式案のポイントである新規家賃の反映によってどれだけ推計結果が変化するか

¹⁰ 2020年基準では面積の推計手法を一部変更している。比較のため、従来手法についても同様の処理を施したうえで、試算結果を比較している。詳細は第42回国民経済計算体系的整備部会を参照。

(https://www.soumu.go.jp/main_sosiki/singi/toukei/sna/kaigi/02shingi05_02000788.html)

を分析する観点からシミュレーションを行った。具体的には、2023 年以降の延長推計について、不動産価格指数が 2025 年 3 月速報値の 142.1 から、

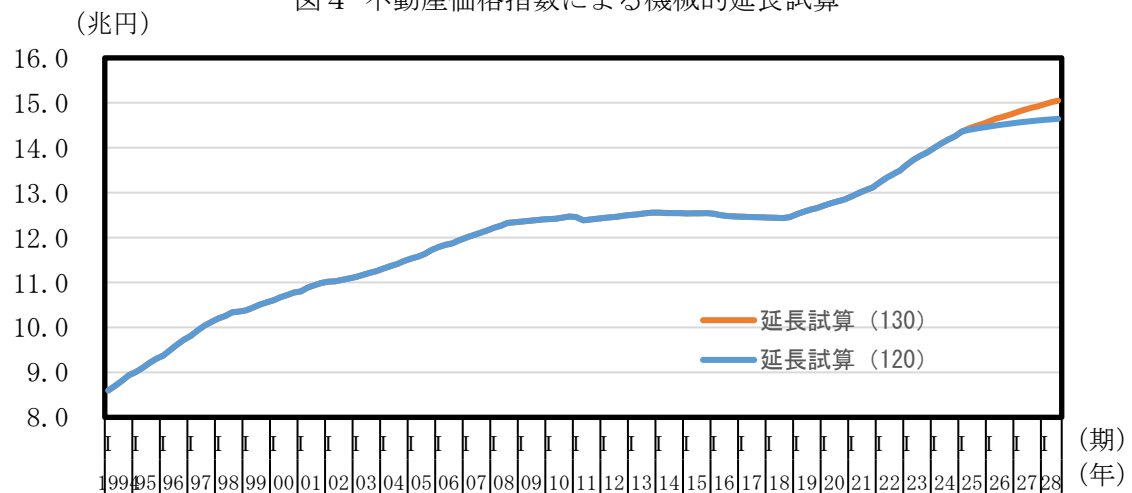
(ア) 2025 年 4 月に 130 に下落し、以降横ばい

(イ) 2025 年 4 月に 120 に下落し、以降横ばい

とした場合における、持ち家の帰属家賃の水準を機械的に試算した。

その結果、不動産価格指数が下落すると下落水準に応じて帰属家賃の上昇度合いが鈍化することが確認でき、足下の不動産価格、ひいては新規家賃の動向を反映して計数が変化することが分かる（図 4）。

図 4 不動産価格指数による機械的延長試算



(注) 試算に当たっては

- ・価格：ストックの価格に用いる消費者物価指数は、2025 年 1-3 月値の水準で以降横置き。
- ・面積：建築物着工統計及び建築物滅失統計によるフローの動きはゼロと機械的に仮定している。

5 結論

新方式案は、『住宅・土地統計』に基づくベンチマークとなる推計値をトレースできる可能性が示された。加えて、新規家賃の代理変数である不動産価格指数の水準を機械的に設定した試算では、不動産価格が上昇した局面だけでなく、下落した局面でも、不動産価格指数の下落水準に応じて帰属家賃の上昇度合いが鈍化することが確認できた。不動産価格の変動を緩和しつつ、帰属家賃全体の水準が変化する様子が見て取れる。

SNA部会では、第42回における議論の中で「新規家賃の影響を反映するのはとても興味深い」、「ベストではないものの家賃上昇又は下落といった変化を捉えることができる」と期待されるベターな方式ではないか、「直近の住宅価格の上昇傾向の少なくとも一部は捉えることができるのではないか」、「消費者物価指数で延長推計する方法と比較すると、新方式案の方が好ましい」といった新方式案に対する肯定的な評価が示された¹¹。

他方で課題もいくつか指摘されている。「不動産価格を家賃の代理変数と見做すのは仮定が強いのではないか」、「不動産価格と家賃の関係について、利回りの影響なども考えられるため、引き続き研究が必要ではないか」、「不動産価格が乱高下した場合に、推計された家賃が説明できない動きにならないかチェックが必要ではないか」といった指摘がなされた。

今後の議論へ向けては、帰属家賃の測定行為をどのように理解すべきなのかという根本的な問題と、推計実務上のベストエフォートがどのように行われるべきか、という点を明確に区別して取り組む必要がある。

SNAでは、生産された住宅サービスは、同じ大きさ、質および型の住宅設備に対して市場において支払われるであろう賃貸サービス料の価格と等しいものとすべきとされており、J SNAにおける持ち家の帰属家賃の評価にあたっては、住宅の自己所有者は不動産業を営むものとして擬制されている。もちろん、不動産価格と家賃は厳密には同一のものではない。しかし、本稿では、不動産価格には、不動産市場における住宅サービスの評価を読み取るうえで重要な情報が含まれていると考えることで、持ち家の帰属家賃の推計が大きく改善する可能性を示すことができた。持ち家の帰属家賃の推計に不動産市場における価格評価を反映することは、一定の合理性があると考えている。今後は、どのような測定方法が合理的なのか、国際的な議論の動向¹²も念頭に置いて、J SNAでの概念整理を行っていく必要がある。

新方式案については、上記のほかにも様々な論点が指摘されており、今後の検討に向けて多くの示唆が得られた。今後、客観的かつ定量的な検証・検討を進めるためには、データの蓄積などを踏まえた丁寧な議論を行う必要がある。本稿が、今後の研究・検討の基礎となることを期待したい。

¹¹ 詳細は第42回国民経済計算体系の整備部会議事録を参照。
(https://www.soumu.go.jp/main_content/001041921.pdf)

¹² IMF (2025) 第10章では、持ち家の家賃指数について詳細に議論されており、取得額測定法、等価家賃法、ユーザー・コスト法、支払い法などの様々な測定方法について整理している。また、アカデミアではDIEWERT and SHIMIZU (2026) といった研究も進められている。

<参考文献>

- 荒井晴仁（2005），「国民経済計算における持ち家の帰属家賃推計について」，E S R I デ
ィスカッション・ペーパー・シリーズ No. 141。
- 北大幸、荻野秀明、辻村龍仁（2025），「募集家賃ビッグデータを用いた新たな家賃指数の分
析」，経済財政分析ディスカッション・ペーパー・シリーズ No. 25-3。
- 白塚重典（2023），「消費者物価指数の精度向上に向けて：長期にわたり積み残されている
課題の再検討」，Keio-IES Discussion Paper Series No. DP2023-001。
- International Monetary Fund (2025), “Consumer Price Index Manual: Theory, 2025”,
Washington, DC: International Monetary Fund,
<https://doi.org/10.5089/9781513559605.069>
- DIEWERT and SHIMIZU (2026), “Measuring the Services of Durables and Owner Occupied
Housing : A Unified Framework and Forty Years of Tokyo Evidence,” RCESR
Discussion Paper Series DP26-8, Research Center for Economic and Social Risks,
Institute of Economic Research, Hitotsubashi University.
- SHIMIZU, NISHIMURA and WATANABE (2010), “Residential Rents and Price Rigidity:
Micro Structure and Macro Consequences”, Journal of the Japanese and
International Economies, Vol. 24, No. 1. pp. 282-299.

補論 参照水準について

本稿では、 t 四半期において取引された住宅不動産全体における取引前の価格水準を参照水準と呼ぶ。参照水準とは、換言すれば、当該四半期（年）に引っ越しを行った世帯全体の引っ越し前の家賃水準であり、不動産価格指数 E_t と参照水準 R_t の比によって新規家賃の家賃上昇率を算出するために推計している。

(ア) 参照水準の概要

以下では、参照水準の算出方法を具体的に述べるが、議論を簡単にするため、推計式は『令和 5 年（2023 年）住宅・土地統計』を最新ベンチマークとした場合の延長推計とする：

推計では、『住宅・土地統計』のベンチマーク間（2018. 9–2023. 9）に新規入居した民営借家戸数を、以下の 4 区分：

- ・ A：旧居の入居期間の始期が 2016–2018. 9（約 240 万世帯）
- ・ B：旧居の入居期間の始期が 2011–2015（約 160 万世帯）
- ・ C：旧居の入居期間の始期が 2006–2010（約 42 万世帯）
- ・ D：旧居の入居期間の始期が–2005（約 61 万世帯）

に分類して、それぞれの区分ごとに以下のとおり参照水準及び月ごとの新規入居戸数を算出した。

この時、 t 期における参照水準 R_t を

R_t^J ：区分 J における t 期の参照水準

U_t^J ：区分 J における t 期の新規入居戸数

を用いて、以下のとおり推計する：

$$R_t := \sum_{J=A \sim D} \left(\frac{U_t^J}{\sum_{K=A \sim D} U_t^K} \right) \cdot R_t^J \quad (1)$$

なお、第 3 節で使用した $\tilde{R}_t$ は上記（1）式を該当期間で年平均にしたものである。

(イ) R_t^J の推計方法

A 区分、B 区分については、不動産価格指数の当該期間平均を使用した。

C 区分、D 区分については、利用している不動産価格指数が 2008 年 4 月以降の表章であることから、過去に遡って必要十分なデータが取得できる公示地価（全国住宅地）を補助情報として簡易的に遡及系列を作成したうえで、当該期間の平均を使用した。

具体的には、不動産価格指数の住宅総合と公示地価住宅地の関係性を利用して、公示地価ベースの「住宅総合」（以下、「擬住宅総合」という。）を算出して、それを補助系列として、不動産価格指数の住宅総合を 2008 年 3 月以前の過去に遡って延長している。

C,D区分の算出方法は以下のとおり：

①推計上の仮定：

- ・不動産価格指数における住宅地の変化に対する住宅総合の変化の程度は、表章期間である 2008 年以降と、表章期間外である 2008 年以前で不変
- ・擬住宅総合と住宅総合のトレンドの前期比は一致する

②具体的な算出方法：

- ・不動産価格指数の住宅地と住宅総合のトレンドを回帰分析によって推定する。

月次時点を表す時間インデックスを t として、2つの回帰直線を

$$f_{\text{住宅地}}(t) = at + b, \quad f_{\text{住宅総合}}(t) = ct + d$$

と置くと、推定結果は、 $a=0.080$ 、 $b=94.361$ 、 $c=0.220$ 、 $d=91.093$ となる。

公示地価(全国住宅地)を月次ベースに線形補完したものの前月差を D_t とする。このとき、擬住宅総合の前月差 R_t について

$$R_t = D_t + \text{sgn}(D_t)(c - a)$$

によって定める。ただし、 $\text{sgn}(x)$ は符号関数。

※住宅地の増減に対して、その増減を加速する形で住宅総合が増減する仮定。

更に、擬住宅総合のトレンド T_t は、

$$T_{t+1} = T_t + R_t$$

$T_{2009.1}$ = 不動産価格指数(住宅総合)の2009年1月結果を満たすように、過去に遡って算出。

上記の T_t を補助系列として、不動産価格指数の住宅総合 L_t は、

$$L_{t+1} = L_t \times \left(T_{t+1} / T_t \right) \quad (t : 2008 \text{ 年 } 4 \text{ 月以前})$$

$L_{2008.4}$ = 不動産価格指数(住宅総合)の2008年4月結果を満たすように、過去に遡って算出。

以上の方法によって住宅総合 L_t を過去に遡って算出した。

(ウ) U_t^J の推計方法

U_t^J については、時系列分析の文脈における乗法モデルを仮定して、簡易的に季節調整を行って、トレンド成分を推定した。また、推定にはExcelのソルバー機能を用いた。推計上の仮定と算出手法は以下のとおり。

①推計上の仮定

仮定1： U_t^J ($J = A \sim D$)は、すべて同一の季節性を持つ。

仮定2：季節成分は、以下の式(ベンチマーク間の w_t の平均と w_t の比)とする：

$$\frac{w_t}{(\sum_{i=1\sim 60} w_i)/60}$$

仮定 3 : U_t^J ($J = A \sim D$) は異常値項を持たず、TC 系列は 1 次関数となる。

※いずれも、人の移住が一定のペースで行われると仮定したものである。

②説明変数

U_t^J ($J = A \sim D$) の TC 系列 (即ち、1 次関数の両端点) を説明変数とする。

区分 $A \sim D$ の説明変数を、それぞれ $r_a, l_a, r_b, l_b, r_c, l_c, r_d, l_d$ と置く。

③目的関数

U_t^J ($J = A \sim D$) に対して、その和 $\sum_{J=A \sim D} U_t^J$ の推定量を考える。

$$U_t := \sum_{J=A \sim D} U_t^J = \frac{w_t}{\sum_{i=1\sim 60} w_i} (U_{R5} - U_{R5_2018.9})$$

と推計できることに留意して、 U_t^J ($J = A \sim D$) の推定結果 $\tilde{U}_t^J$ ($J = A \sim D$) として、以下の最小化問題の解を採用する。

$$\text{Minimize : } f = \text{Var} \left(\left(\sum_{J=A \sim D} \tilde{U}_t^J \right) - U_t \right)$$

$$\text{Variables : } r_a, l_a, r_b, l_b, r_c, l_c, r_d, l_d$$

ただし、制約条件は以下のとおり。

$$\begin{aligned} (1) \quad & \sum_{t=1\sim 60} \tilde{U}_t^J = \sum_{t=1\sim 60} U_t^J \quad (J = A, B, C, D) \\ (2) \quad & r_a \geq l_a \\ (3) \quad & r_b \leq l_b \\ (4) \quad & r_c \leq l_c \end{aligned}$$